



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Newsletter

Expo Real 2013

Neue Spielräume für die Öffentliche Hand beim projektbezogenen Verkauf von Grundstücken!

Seite 2

Haftung der Baubeteiligten bei risikoreichen Bodenverhältnissen

Seite 2

Verschärfungen für Lärmimmissionen von Kühl- und Lüftungsgeräten

Seite 3

IKEA Lübeck baut weiter

Seite 4

Aktuelle Entwicklungen der landesplanerischen Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben

Seite 5

Einzelhandel und Landesplanung

Seite 6

Grundlegendes Urteil zur Rechtmäßigkeit von Einzelhandelsausschlüssen

Seite 6

Neue Fehlerquelle für gemeindliche Verhinderungsplanung

Seite 7

**expo
real**

07.–09. Oktober 2013
Stand B2.241

Oktober 2013

Newsletter

Expo Real 2013

Neue Spielräume für die Öffentliche Hand beim projektbezogenen Verkauf von Grundstücken!

Das OLG Schleswig hat mit seinem Beschluss vom 15.03.2013 - 1 Verg 4/12 zu einer bislang nicht geklärten und für die innerstädtische Grundstücksentwicklung hoch relevanten Frage Stellung bezogen. Es geht um die Vergabepflichtigkeit von Grundstücksgeschäften mit sog. „gemischten Interessen“.

Die Ausgangslage: Eine Kommune möchte die Entwicklung einer städtebaulich wichtigen Fläche sichern. Sie schließt daher im Rahmen des geplanten Grundstücksverkaufs ergänzende (z.B. Erschließungs- oder Durchführungs-)Verträge, in denen geregelt wird, dass der Investor neben seinem rein privaten Vorhaben (z.B. Einkaufszentrum) auch ergänzende Bauleistungen zu erbringen hat, an denen die Kommune ein „unmittelbares wirtschaftliches Interesse“ hat (z.B. öffentliche Plätze, Parkhäuser oder eine Kita).

Zur Erinnerung: Der EuGH hatte mit seinem bekannten „Helmut-Müller“-Urteil die alte „Ahlhorn-Rechtsprechung“ dahingehend revidiert, dass allein städtebauliche Interessen vergaberechtlich nicht relevant sind. Ein rein privates Bauvorhaben kann daher für sich gesehen keine vergaberechtlichen Pflichten begründen, auch wenn eine Pflicht zur Errichtung vertraglich fixiert wird. Besteht an einer verpflichtenden Bauleistung hingegen ein „unmittelbares wirtschaftliches Interesse“ der Kommune, kann nach wie vor ein öffentlicher Bauauftrag vorliegen, der ggf. europaweit auszuschreiben wäre. Die Gretchenfrage ist nun, was bei einem Aufeinandertreffen der beiden Varianten in ein und demselben Bauvorhaben gilt. „Infiziert“ der öffentliche den rein privaten Anteil am Bauvorhaben, so dass der Grundstücksverkauf insgesamt ausgeschrieben werden muss? Die Meinungen gehen hier nach wie vor auseinander. Bislang war überwiegend zu raten, die Vorhaben entweder strikt zu trennen oder eine Ausschreibung des Gesamtprojekts durchzuführen. Das OLG Schleswig bringt nun neuen Schwung in die Debatte. So wurde erstmalig bestätigt, dass sich die Bauleistung im öffentlichen Interesse vergaberechtlich zumindest dann nicht auswirkt, wenn sie Voraussetzung oder Folge des privaten Projekts ist. Dies kann z.B. dann der Fall sein, wenn notwendige Erschließungsleistungen erbracht werden oder bereits vorhandene öffentliche Parkflächen im Neubauprojekt (ggf. auch an anderer Stelle) lediglich „ersetzt“ werden müssen.

Ebenfalls von großer praktischer Bedeutung: Bei der Schwellenwertberechnung ist lediglich der „öffentliche Anteil“ zu betrachten. Wenn dieser für sich gesehen nicht über dem Schwellenwert (derzeit € 5. Mio. netto) liegt, ist eine europaweite Ausschreibung des Gesamtprojekts nicht notwendig.

PRAXISHINWEIS

Das OLG Schleswig eröffnet neue Spielräume bei der gemeinsamen Projektentwicklung. Auch wenn ein Vorhaben aus politischen oder städtebaulichen Gründen nicht ohne die Realisierung von Bauanteilen möglich ist, die für sich gesehen im unmittelbaren wirtschaftlichen Interesse der Kommune liegen, ist eine europaweite Ausschreibung nicht in allen Fällen zwingend. Bei entsprechender Vertragsgestaltung können praxisgerechte Lösungen entwickelt werden, ohne vergaberechtlichen Zwängen zu unterliegen. Aber Vorsicht: Die Entscheidung des OLG Schleswig ist in der Fachwelt auf deutliche Kritik gestoßen und keinesfalls unumstritten. Eine genaue Einzelfallanalyse ist nach wie vor dringend anzuraten.



Martin Hahn
Rechtsanwalt
Telefon: 0221 - 97 30 02-61
m.hahn@lenz-johlen.de

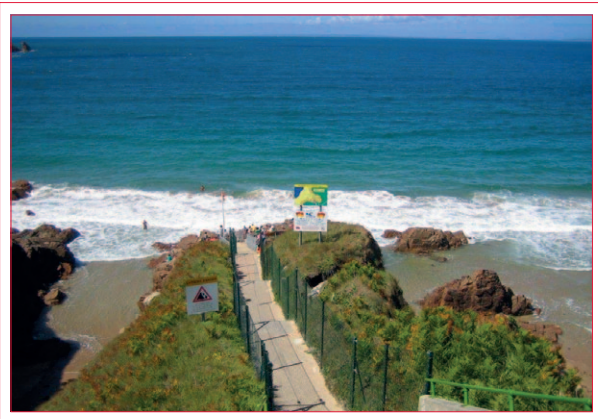
Haftung der Baubeteiligten bei risikoreichen Bodenverhältnissen

Ausgangssituation:

Der Bauherr ist Eigentümer von Grundstücken an der Steilküste der Insel Rügen mit einem Bestandsobjekt, welches umfangreich saniert werden soll. Außerdem sollen zwei Neubauten errichtet werden. Nachdem die zuständige Gemeinde zunächst wegen Bedenken in Bezug auf die Standsicherheit des Baugrundes eine Bauvoranfrage negativ beschieden hatte, wird eine Baugenehmigung mit der Auflage erteilt, am Standort genauere Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Das Bauvorhaben wird ohne solche Untersuchun-



gen realisiert. Danach bricht ein großer Teil der Steilküste weg, so dass der Altbau nicht mehr bewohnbar ist. Der Bauherr macht nun gegenüber dem Architekten und dem Tragwerksplaner Schadensersatzansprüche geltend.



In seiner Entscheidung vom 20.06.2013 (VII ZR 4/12) geht der BGH davon aus, dass sowohl der Architekt als auch der Tragwerksplaner dem Bauherrn haften. Obwohl dem Bauherrn die Gegebenheiten bekannt waren, sieht der BGH eine Verpflichtung des Architekten, Risiken eingehend mit dem Bauherrn zu erörtern. Bemerkenswert ist, dass der BGH auch eine Pflichtverletzung des Tragwerksplaners sieht, dessen eigentliche Planungsleistungen vollkommen korrekt waren. Der BGH betont, dass sich die Pflichten eines Statikers nicht in der standsicheren Planung des Objekts erschöpfen, sondern dieser auch Risikosituationen mit dem Bauherrn erörtern muss. Daneben sieht der BGH eine Mitverantwortlichkeit des Bauherrn, weil dieser zumindest Zweifel in Bezug auf die Sicherheit der Baulichkeiten haben musste, denen er sich nicht verschließen durfte.

PRAXISHINWEIS

Die Entscheidung zeigt, dass sich ein Bauherr nicht uneingeschränkt auf die von ihm beauftragten Planer verlassen darf, wenn für ihn erkennbare Hinweise auf Risiken bestehen. Will sich der Bauherr dann nicht in ein eigenes Haftungsrisiko begeben, muss er aktiv die bestehenden Probleme mit seinen Planern erörtern. Erst wenn diese versichern, dass alle Gefahren berücksich-

tigt worden seien und kein Anlass zur Sorge besteht, wird sich der Bauherr auf eine solche aus Haftungsgründen zu dokumentierende Einschätzung verlassen können. Wer seinen Planern indes unkritisch folgt, ist möglicherweise nicht (uneingeschränkt) schutzwürdig!

Den beteiligten Planern kann nur dringend empfohlen werden, auch offenkundige Risiken einschließlich der möglichen Folgen mit dem Bauherrn zu erörtern und dies beweiskräftig zu dokumentieren. Nicht jeder Bauherr, der ein Problem kennt, muss auch dessen Tragweite richtig einschätzen. Dabei trifft den Fachplaner eine eigene Verantwortung. Er darf sich nicht darauf verlassen, dass schon der Architekt die erforderliche Aufklärung geleistet hat.



Thomas Elsner
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Telefon: 0221 - 97 30 02-65
t.elsner@lenz-johlen.de

Verschärfungen für Lärmimmissionen von Kühl- und Lüftungsgeräten

Für die gebäudetechnischen Geräte gilt bisher die Vorgabe des § 22 BImSchG, wonach vermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden müssen bzw. unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden müssen.

Nach dem Entwurf der 32. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Geräte- und Maschinenlärmschutzverordnung) soll deren Anwendungsbereich erweitert werden, insbesondere auf den Betrieb von gebäudetechnischen Geräten wie Klima-, Kühl- und Lüftungsgeräte, Luft-Wärmepumpen und Klein-KWK-Anlagen im Freien. Bei Inkrafttreten der 32. BImSchV in der vorliegenden Entwurfsfassung wird es zu

Newsletter

Expo Real 2013

Verschärfungen kommen. Dabei ist davon auszugehen, dass diese Vorgaben aufgrund der im Immissionschutzrecht geltenden dynamischen Pflichten auch für bestehende baugenehmigte Anlagen zur Anwendung kommen. Für Vorhaben in Mischgebieten gelten die Betreiberpflichten des § 9 des Verordnungsentwurfs. Hiernach sind die Geräte so zu betreiben, dass keine schädlichen Geräuscheinwirkungen hervorgerufen werden können und Vorsorge gegen schädliche Geräuscheinwirkungen getroffen wird, sofern die maßgeblichen Immissionsrichtwerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung nur knapp eingehalten werden. Für die Prüfung, ob die Betreiberpflichten eingehalten sind, kommt die TA-Lärm unter den in § 10 des Verordnungsentwurfs genannten Maßgaben zur Anwendung. So sollen beispielsweise trotz der Lage im Mischgebiet die (geringeren) Werte für allgemeine Wohngebiete zugrunde gelegt werden, soweit es sich nach der Prägung des Einwirkungsbereichs um Gebiete handelt, die vorwiegend dem Wohnen dienen. Weiterhin wird für den Tageszeitraum auch der Außenwohnbereich als schutzbedürftiger Raum zugrunde zu legen sein. Die Berücksichtigung der Vorbelastung soll schließlich auch dann erforderlich sein, wenn das zu beurteilende Gerät relevant dazu beiträgt, dass die Immissionsrichtwerte nur knapp eingehalten werden. Für gebäudetechnische Geräte im allgemeinen Wohngebiet werden neben den zuvor aufgeführten Betreiberpflichten zeitliche Einschränkungen geregelt.

PRAXISHINWEIS

Mit Inkrafttreten der novellierten 32. BImSchV wird es zu Verschärfungen für gebäudetechnische Anlagen wie Kühl- und Lüftungsgeräte. Dies betrifft auch bestehende Anlagen. Bei Betrachtung der Lärmimmissionen der gebäudetechnischen Geräte wird darauf zu achten sein, dass die 32. BImSchV Abänderungen im Vergleich zur TA-Lärm aufstellen wird. Auf diese Besonderheiten wird zukünftig Rücksicht zu nehmen sein.



Dr. Inga Schwertner
 Fachanwältin für Verwaltungsrecht
 Telefon: 0221 - 97 30 02-18
 i.schwertner@lenz-johlen.de

IKEA Lübeck baut weiter

IKEA Lübeck darf weiterbauen. Das ist das Ergebnis des Beschlusses des OVG Schleswig-Holstein vom 11.07.2013 -1 MB 7/13 -.

Das OVG Schleswig-Holstein hatte darüber zu entscheiden, ob die Baugenehmigungen zur Errichtung eines IKEA-Einrichtungshauses sowie eines Einkaufszentrums die drei Kilometer entfernte liegende Nachbarkommune Bad Schwartau und in einem Parallelverfahren die Stadt Neustadt in Holstein in ihren subjektiven Rechten verletzt. Die Städte hatten hierzu unter anderem eine Unverträglichkeit der Bauvorhaben mit ihren Versorgungsfunktionen vorgetragen und aufgrund der zu erwartenden Kaufkraftabflüsse eine Verletzung des interkommunalen Abstimmungsgebots geltend gemacht.

Das OVG verneinte hingegen eine Verletzung des Selbstverwaltungsrechts und folgte hierin dem Vortrag der Hansestadt Lübeck und IKEA als Beigeladene. Es würden keine „unmittelbaren Auswirkungen gewichtiger Art“ zu Lasten der Nachbarstädte hervorgerufen. Die negativen städtebaulichen Auswirkungen der Planung seien eingehend untersucht, bewertet und – insbesondere im Hinblick auf die künftige Umverteilung von Kaufkraftpotenzialen – berücksichtigt worden. Dies sei durch die von Dr. Lademann & Partner erstellten umfangreichen Gutachten belegt.

Das OVG machte deutlich, dass eine Planung, die durch Auswirkungen gewichtiger Art gekennzeichnet sei, nicht bereits aus diesem Grunde gegen das Abwägungsgebot verstoße. Es sei unter anderem zulässig, in der planerischen Abwägung auch das Ziel zu verfolgen, die günstige Lage einer Gemeinde für eine Stärkung ihrer Zentralitätsfunktion zu nutzen. Dies führe nicht von vornherein zu einer „rücksichtslosen“ Überbetonung des Standorts. Soweit die Stadt Bad Schwartau eine Überprüfung der „objektiven“ Rechtmäßigkeit des der angegriffenen Baugenehmigungen zugrunde liegenden Bebauungsplanes beanspruche, könne sie insoweit keine Verletzung in eigenen Rechten für sich in Anspruch nehmen.



Im nachbarrechtlichen Individualrechtsschutz sei die gerichtliche Überprüfung nämlich auf solche Vorschriften beschränkt, die im Zusammenhang mit der Erteilung der Baugenehmigung den Nachbarn in eigenen Rechten verletzen. IKEA habe in diesem Zusammenhang zutreffend darauf hingewiesen, dass die Nachbargemeinden nicht ohne eigene Betroffenheit eine eventuelle Fehlerhaftigkeit des Bebauungsplanes und der Baugenehmigung geltend machen können.



Dr. Rainer Voß
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Telefon: 0221 - 97 30 02-80
r.voss@lenz-johlen.de

Aktuelle Entwicklungen der landesplanerischen Rahmenbedingungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben

Die Ansiedlung von Einzelhandelsvorhaben wird in Deutschland über die gemeindliche Bauleitplanung gesteuert. Die gemeindliche Planungshoheit ist jedoch deutlich eingeschränkt. § 1 Abs. 4 BauGB sieht eine Bindung der planenden Gemeinde an die „Ziele der Raumordnung“, die insbesondere in den Landesentwicklungsplanen (LEP) festgelegt sind, vor. In einigen Bundesländern hat es – gerade auch in Bezug auf die Planung von Einzelhandelsvorhaben – in den letzten Monaten wichtige Neuregelungen gegeben.

So ist in NRW am 13.07.2013 der LEP – Sachlicher Teilbereich Großflächiger Einzelhandel – in Kraft getreten. Dieser orientiert sich weitgehend an der Vorgängerregelung des § 24a LEPro, will aber den gerichtlich festgestellten Bedenken Rechnung tragen. Neu und konfliktträchtig ist u.a. die Zielvorgabe zur Behandlung von Agglomerationen mehrerer kleinflächiger Einzelhandelsvorhaben,

die entsprechend den großflächigen Vorhaben zu beurteilen sind. In Bayern ist mit dem am 01.09.2013 in Kraft getretenen Landesentwicklungsprogramm die Landesplanung ebenfalls überarbeitet worden. Zu begrüßen ist hier u.a., dass die Ansiedlung von Nahversorgungsbetrieben mit einer max. Verkaufsfläche von 1.200 m² künftig in allen Gemeinden landesplanerisch zulässig ist. Zudem ist die Sortimentsliste überarbeitet worden. So zählen etwa Leuchten, Fahrräder und Zooartikel nunmehr nicht mehr zum Innenstadtbedarf.

Auch in Sachsen ist am 31.07.2013 ein neuer LEP in Kraft getreten. Dieser legt u.a. fest, dass Factory Outlet Center künftig nur noch in Oberzentren zulässig sind. Zudem ist die Beschränkung der in Grundzentren zulässigen großflächigen Einzelhandelsvorhaben auf eine max. Verkaufsfläche von 2.000 m² weggefallen. Schließlich sind – ähnlich wie in NRW – kleinflächige Einzelhandelsvorhaben in Agglomerationen landesplanerisch nunmehr wie großflächige Einzelhandelsvorhaben zu beurteilen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass die neuen landesplanerischen Vorgaben der Bundesländer zu einer stärkeren Reglementierung großflächiger Einzelhandelsvorhaben führen, um dem Trend zu immer größeren, zahlenmäßig aber weniger Betrieben entgegen zu wirken und die Nahversorgung flächendeckend zu gewährleisten. Wie die planenden Gemeinden hiermit in der Praxis umgehen, bleibt abzuwarten. Ebenso ist fraglich, wie die Rechtsprechung die neuen Zielvorgaben im Lichte der verfassungsrechtlich garantierten Planungshoheit der Gemeinden und unter europarechtlichen Vorgaben beurteilen wird.



Dr. Michael Oerder
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Telefon: 0221 - 97 30 02-73
m.oerder@lenz-johlen.de

Newsletter

Expo Real 2013

Einzelhandel und Landesplanung

Für den Einzelhandel werden nach der kommunalen Steuerung strengere Steuerungsregelungen auf der Ebene der Landes- und Regionalplanung eingeführt (siehe vorstehenden Beitrag von Dr. Michael Oerder). Diese Regelungen insbesondere zur Verkaufsflächenbeschränkung zeichnen sich durch einen hohen Detailgrad aus, der die kommunale Planungshoheit beschränkt und für die Landesplanung in dieser Detailschärfe nicht typisch ist. Neben rechtlichen Fragestellungen, deretwegen diese Regelungen immer wieder Gegenstand gerichtlicher Auseinandersetzungen sind, gibt es neuere Tendenzen, die Notwendigkeit und Eignung derartiger Regelungen auf Ebene der Regional- und Landesplanung zu überdenken.



Mit ihrem 19. Hauptgutachten hat die Monopolkommission untersucht, welche Auswirkungen die planungsrechtlichen Vorgaben zur Steuerung des Einzelhandels haben (BT-Drucksache 17/10365). Das Gutachten stellt fest, dass die derzeitige Regulierung des Einzelhandels eine nicht unerhebliche Markteintrittsbarriere darstellt, die den Wettbewerb im Einzelhandel reduziert, bestehende Einzelhandelsbetriebe geschützt und andere Reize zur Innovation verringert werden. Zudem führten die planerischen Beschränkungen durch eine verringerte Verfügbarkeit entsprechender Grundstücke zu steigenden Mietpreisen für den Einzelhandel. Die Monopolkommission stellt die Frage, ob die bestehenden Regelungen in dieser Form tatsächlich geeignet und erforderlich sind, um den Schutz zentraler Versorgungsbereiche und Innenstädte zu gewährleisten. Nach einer Vielzahl von Beschwerden aus verschiedenen Mitgliedsstaaten widmet sich auch die EU-Kommission verstärkt der Frage der gewerblichen

Niederlassungsfreiheit. In den länderspezifischen Empfehlungen der EU-Kommission wird u.a. Deutschland empfohlen, die Einzelhandelsregulierung weniger strikt zu handhaben, um das wirtschaftliche Potenzial des Einzelhandels stärker auszunutzen. Des Weiteren hat die Kommission eine Forschungsstudie über die Beschränkungen der gewerblichen Niederlassungsfreiheit in den Mitgliedsstaaten in Auftrag gegeben, bei denen anhand einer Fallstudie von 10 Ländern – u.a. Deutschland – die Notwendigkeit und Erforderlichkeit der bestehenden Regelungen untersucht werden soll.

In Deutschland wurde das Thema ebenfalls durch einen Gutachtenauftrag des Bundestages aufgegriffen. In einer Studie soll untersucht werden, inwieweit die derzeit bestehende Schwelle von 800 m² Verkaufsfläche als bauplanungsrechtliches Abgrenzungskriterium noch sinnvoll erscheint. Wünschenswert wäre es, wenn auch in Deutschland die Ansätze der Landesplanung zur Regulierung des Einzelhandels auf einen kritischen Prüfstand gestellt würden, da die Grundsätze des Zentralen-Orte-Prinzips auf eine Raumwirtschaftstheorie aus den 50er Jahren zurückgeht.



Dr. Christian Giesecke
 Fachanwalt für Verwaltungsrecht
 Telefon: 0221 - 97 30 02-17
 c.giesecke@lenz-johlen.de

Grundlegendes Urteil zur Rechtmäßigkeit von Einzelhandelsausschlüssen

Das BVerwG hat sich mit Urteil vom 27.03.2013 in dem Revisionsverfahren 4 CN 7.11 in grundlegenden Fragen mit der Einzelhandelssteuerung durch Bauleitplanung beschäftigt. Das Gericht grenzt in seinem Urteil noch einmal grundsätzlich das Erfordernis der städtebaulichen Rechtfertigung i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB von den Voraussetzungen des Abwägungsgebots nach § 1 Abs. 7 BauGB ab. Insbesondere – so war das BVerwG auch in der



mündlichen Verhandlung zu verstehen – sind viele Anforderungen, die in der Rechtsprechung bisher unter dem Gesichtspunkt des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB abgehandelt wurden, nach Auffassung des Gerichts eigentlich unter dem Gesichtspunkt der gerechten Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu prüfen. In der Folge führt das BVerwG aus, die von den Vorgaben eines gemeindlichen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts abweichende Gemeinde könne sich weiterhin der rechtfertigenden Wirkung des Konzepts bedienen. Voraussetzung sei, dass die Festsetzungen jedenfalls geeignet sind, einen Beitrag zur Förderung des Plankonzepts zu leisten. Erst wenn die Gefahr der Konterkarierung des Konzepts bestehe, erfülle die Planung die Anforderungen des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB nicht mehr. Sodann führt das BVerwG noch einmal differenziert zu den Anforderungen der Festsetzung eines Einzelhandelsausschlusses zur Stärkung und/oder zum Schutz der Zentren aus.

Besonders interessant ist hier, dass das BVerwG auch bei dem Ziel des Zentrenschutzes die Ermittlung der konkret für dieses Zentrum relevanten Sortimente auf der Ebene des Einzelhandelskonzepts genügen lässt und keine weiteren Untersuchungen auf der Ebene des Bebauungsplans fordert. Das Urteil des BVerwG vom 26.03.2009 (4 C 21.07) war durchaus noch anders zu verstehen. Schließlich geht das BVerwG auch auf die Frage ein, ob die fehlende Begrenzung zentrenrelevanter Randsortimente die grundsätzliche Geeignetheit des festgesetzten Ausschlusses zentrenrelevanter Hauptsortimente zur Förderung des Ziels der Stärkung und des Schutzes der Zentren entfallen lässt. Das Gericht mahnt hier einen realitätsnahen Maßstab an.

Das Urteil wird nicht zu unterschätzende Auswirkungen auf die Praxis haben. In Zukunft werden viele Anforderungen an Einzelhandelsausschlüsse, die in der Rechtsprechung bisher unter dem Gesichtspunkt des § 1 Abs. 3 BauGB abgehandelt wurden, unter dem Gesichtspunkt der gerechten Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zu prüfen sein. Das erhöht noch einmal die Anforderungen an die Argumentation im Klageverfahren. Einer rechtzeitigen Rüge der Abwägungsmängel i.S.v. § 215 Abs. 1 BauGB kommt in Zukunft noch einmal eine erhöhte Bedeutung zu!



Dr. Thomas Lüttgau
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Telefon: 0221 - 97 30 02-25
j.heyne@lenz-johlen.de

Neue Fehlerquelle für gemeindliche Verhinderungsplanung

Bei Einreichung eines vollständigen und genehmigungsfähigen Bauantrages hat die Standortgemeinde innerhalb der dreimonatigen Bearbeitungsfrist die Möglichkeit, das bestehende Baurecht zu beschränken, ohne sich gegenüber dem Bauherrn schadensersatzpflichtig zu machen. Dies kann über einen Zurückstellungsbescheid oder eine Veränderungssperre erfolgen. Beides setzt einen wirksamen Aufstellungsbeschluss voraus. Erfolgt eine derartige Maßnahme, ist es für den Bauherrn sinnvoll zu prüfen, ob diese wirksam bzw. rechtmäßig ist. Eine fehlerhafte Verhinderungsplanung kann zu einem Schadensersatzanspruch des Bauherrn führen, der auch den entgangenen Gewinn erfasst. Daher ist eine Entscheidung des Oberverwaltungsgerichts Münster vom 08.02.2013 (AZ: 10 B 1239/12) beachtenswert, wonach der Aufstellungsbeschluss nach den sinngemäß anzuwendenden Vorschriften der Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO) bekanntzumachen ist. Der Bürgermeister muss dabei insbesondere schriftlich bestätigen, dass der Wortlaut mit dem Ratsbeschluss übereinstimmt und die Bekanntmachung anordnen. Da es sich hierbei um Anforderungen handelt, die von der Rechtsprechung bisher nicht gestellt wurden, leiden zahlreiche Aufstellungsbeschlüsse an diesem Mangel. Diese Rechtsprechung beinhaltet daher ein hohes Haftungspotenzial für die Gemeinden bzw. eine Chance für den Bauherrn.



Dr. Markus Johlen
Fachanwalt für Verwaltungsrecht
Telefon: 0221 - 97 30 02-55
m.johlen@lenz-johlen.de



Lenz und Johlen
Rechtsanwälte Partnerschaft

Prof. Dr. Heribert Johlen^{PV}
Dr. Klaus Schmiemann^{PV}
Dr. Franz-Josef Pauli^P
Dr. Rainer Voß^{PVM}
Dr. Michael Oerder^{PV}
Dr. Thomas Lüttgau^{PV}
Thomas Elsner^{PB}
Rainer Schmitz^{PV}
Dr. Alexander Beutling^{PVM}
Dr. Markus Johlen^{PV}
Eberhard Keunecke^{PB}
Dr. Inga Schwertner^{PV}
Dr. Philipp Libert^{PF}
Dr. Christian Giesecke^{PVL}
Dr. Felix Pauli^{PV}
Dr. Tanja Lehmann^V
Martin Hahn
Dr. Kai Petra Dreesen^E
Nick Kockler
Dr. Tobias Volkwein
Béla Gehrken^D

P Partner i. S. d. PartGG
V Fachanwalt für Verwaltungsrecht
B Fachanwalt für Bau- u. Architektenrecht
M AnwaltMediator DAA/FU Hagen
L McGill University (Montreal, Kanada)
F Maîtrise en droit (Université Paris X)
E Master of European Studies
D Dipl.-Verwaltungsbetriebswirt (FH)

Kaygasse 5 • 50676 Köln
Postfach 102365 • 50463 Köln

Telefon: +49 221 97 30 02-0
Telefax: +49 221 97 30 02-22



Bildrechte: Werbeagentur DANUELA GmbH / Wikipedia / Thomas Elsner